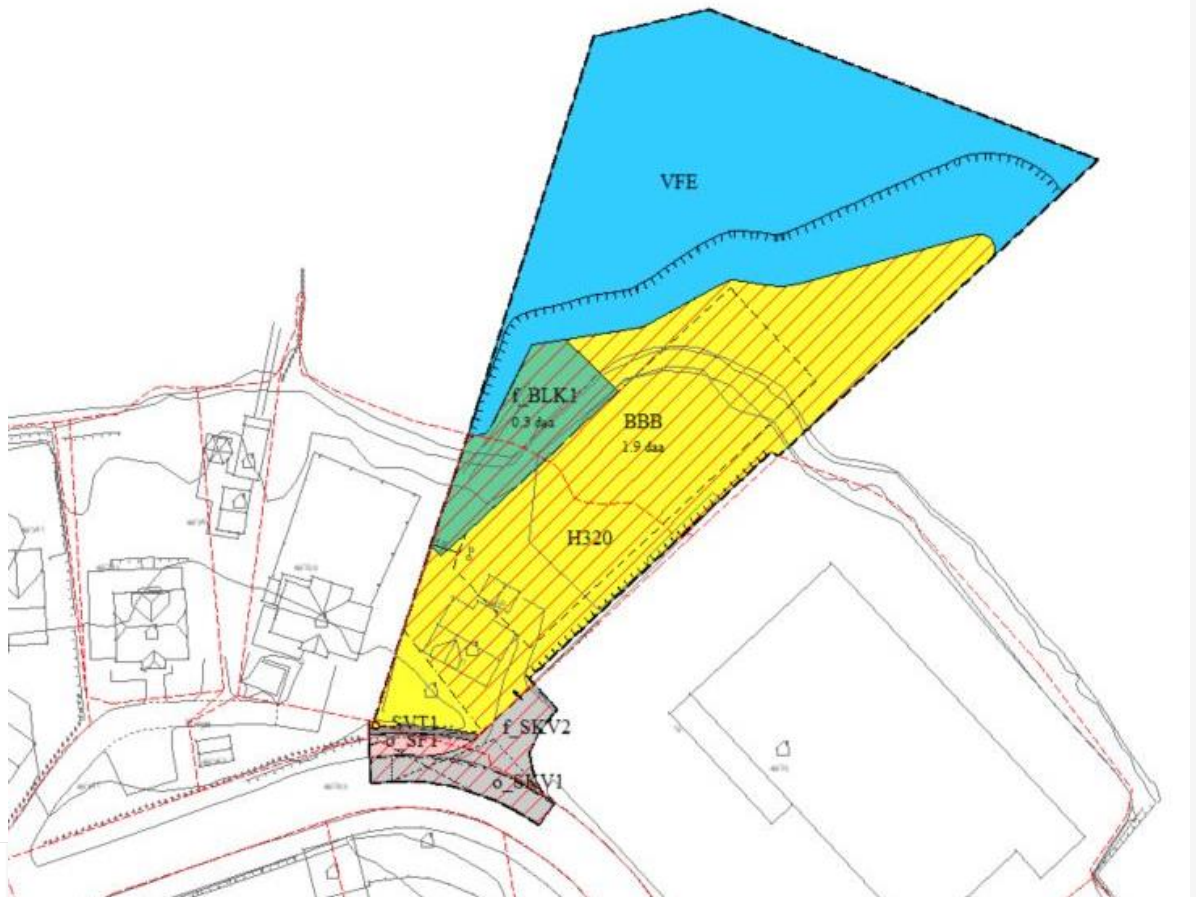


PLAN ID.: 0161
GNR.: 46 BNR.:56

DETALJREGULERINGSPLAN FOR SJØGATA 17



TILTAKSHAVER/KLIENT: Hamo Utvikling AS

ANSVARLIG PLANLEGGER: Ikon Arkitekt & Ingeniør AS

Revisjon:	Dato:	Bakgrunn:	Utarbeidet av:
00	05.01.2022	Planforslag til offentlig ettersyn	Halvard V. Straume
01	11.01.2023	Justeringer etter offentlig ettersyn	Anne Marie E. Valderaune
02	01.02.2023	Justering iht. kommunal behandling	Anne Marie E. Valderaune
03	22.05.2023	Justering iht. 2.gangs offentlig ettersyn	Anne Marie E. Valderaune

Tiltakshaver:	Planlegger:
Hamo Utvikling AS v/ Per Arne Flatseth Tlf nr.: 934 908 10 E-post: per.arne@mosnes.no	Ikon Arkitekt & Ingeniør AS v/ Anne Marie E. Valderaune E-post: anne@ikon.as

Innhold

1. Bakgrunn.....	4
1.1 Hensikt med planen	4
1.2 Forslagsstiller og plankonsulent	4
1.3 Tidligere vedtak i saken	4
1.4 Krav om konsekvensutredning.....	4
2. Planprosessen	5
2.1 Medvirkningsprosess	5
3. Planstatus og rammebetingelser	5
3.1 Overordnede planer.....	5
3.2 Gjeldende reguleringsplaner.....	5
3.3 Overordna planretningslinjer/rammer/føringer	6
4. Planområdet – eksisterende forhold	6
4.1 Beliggenhet.....	6
4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	7
4.3 Landskapet og stedets karakter.....	7
4.4 Kulturminner og kulturmiljø.....	8
4.5 Naturverdier.....	8
4.6 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk.....	8
4.7 Trafikkforhold	9
4.8 Barns interesser	9
4.9 Sosial infrastruktur.....	9
4.10 Teknisk infrastruktur	9
4.11 Grunnforhold.....	10
4.12 Fjellskred	10
4.13 Støyforhold og luftforurensning.....	11
5. Risiko- og sårbarhetsanalyse	12
5.1 Kartlagt risiko.....	12
5.2 Risiko før og etter plan.....	13
5.3 Avbøtende tiltak.....	13
6 Beskrivelse av planforslaget.....	14
6.1 Planlagt arealbruk	14
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	14

6.3	Parkering.....	17
6.4	Tilknytning til infrastruktur	17
6.5	Trafikkløsning	17
6.6	Uteoppholdsareal	17
6.7	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett.....	17
6.8	Renovasjon.....	18
6.9	Fylling i sjø	18
Virkninger av planforslaget		19
7.1	Overordnet planer.....	19
7.2	Landskap og stedets karakter	19
7.3	Forhold til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven	19
7.4	Rekreasjonsinteresser	20
7.5	Trafikkforhold	20
7.6	Støy	21
7.7	Barns interesser	22
7.8	Sosial infrastruktur.....	22
7.9	Teknisk infrastruktur.....	22
7.10	Avveining av virkninger	22

1. Bakgrunn

1.1 Hensikt med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for leilighetsbygg på 4 etasjer på eiendom gnr/bnr 46/56 i Helland sentrum

1.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagstiller: Mosnes AS
Plankonsulent: Ikon Arkitekt & Ingeniør AS

1.3 Tidligere vedtak i saken

Det ble utarbeidet en rammesøknad for prosjektet. På grunn av avvik fra byggehøyde og formål i forhold til gjeldende områderegulering, ble det i behandlingen av rammesøknaden stilt krav om utarbeiding av detaljreguleringsplan.

1.4 Krav om konsekvensutredning

Jf. PBL skal reguleringsplaner med vesentlig virkning for miljø eller samfunn konsekvensutredes.

Området vil endres fra bolig/forretning/kontor til ren boligbebyggelse.

Ikon har gjennomgått *forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan og bygningsloven §§ 6, 8 og 10 (i kraft 01.07.2017)*. Med bakgrunn i at planinitiativet legger opp til en boligutbygging som erstatter et område avsatt til bolig/forretning/kontor, finner Ikon ikke grunnlag for et automatisk KU-krav etter § 6.

Tiltaket er videre vurdert etter § 8 om tiltak som skal vurderes nærmere hvis de har vesentlig virkning på miljø eller samfunn jf. § 10. Med bakgrunn i dagens bruk av planområdet og tilgrensende areal, kan en ikke se at tiltaket vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. forskrift om konsekvensutredning.

Ikon Arkitekt & Ingeniør AS vurderer med bakgrunn i overnevnte at det ikke vil være krav om planprogram eller konsekvensutredning i forbindelse med planarbeidet.

Virkninger av planen vil uavhengig av konsekvensutredning omtales i planbeskrivelsen.

2. Planprosessen

2.1 Medvirkningsprosess

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Vestnesavisa 09.06.2021. I tillegg ble aktuelle myndigheter og berørte parter varslet direkte per brev. Frist for innspill var satt til 09.08.2021. Det kom inn totalt 8 innspill til planoppstart. 2 av innspillene kom fra berørte naboer og 6 fra berørte sektormyndigheter. Disse går fram av eget vedlegg til planen.

3. Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer

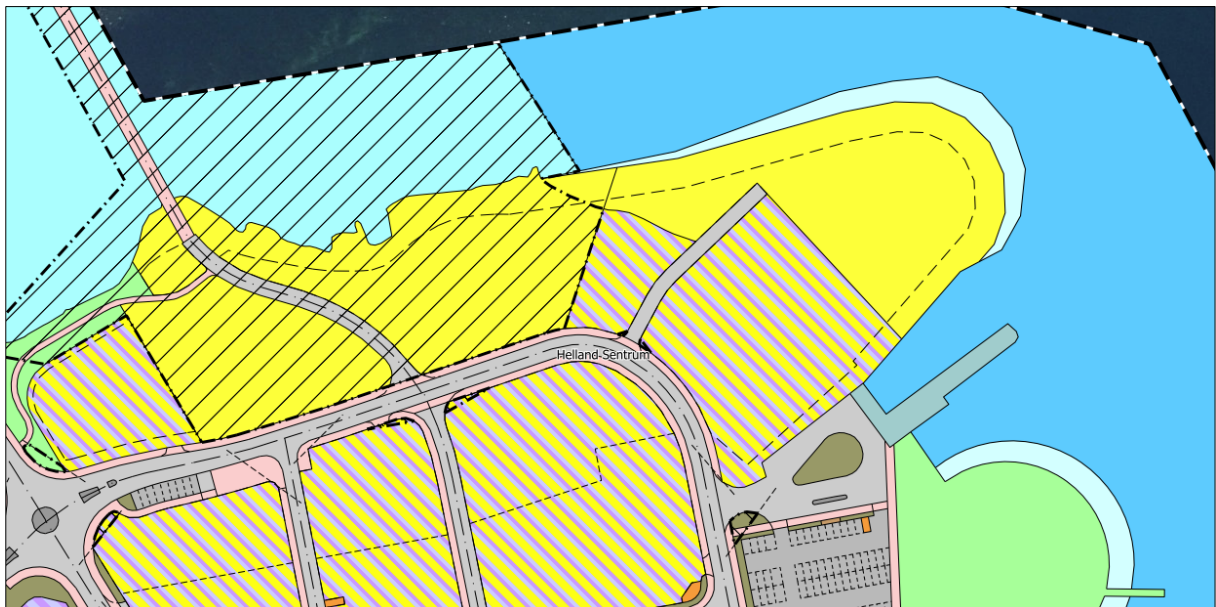
I kommuneplanens arealdel er områdereguleringsplan for Helland sentrum gjort gjeldende.

3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er del av områderegulering for Helland sentrum (planID:20170138). i områdereguleringen er arealene avsatt til bolig/forretning/kontor (FKB4) og boligformål (B6). Områdeplanen åpner for bebyggelse i tre etasjer i FKB4 og 4 etasjer i B6.

Tilgrensede areal i områdereguleringen er avsatt til boligbebyggelse og kombinert arealbruk med bolig/forretning/kontor.

Områdereguleringsplanen stiller krav om geoteknisk vurdering i forbindelse med detaljregulering og utbygging.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for Helland sentrum (planID: 20170138), kilde www.qislink.no

3.3 Overordna planretningslinjer/rammer/føringer

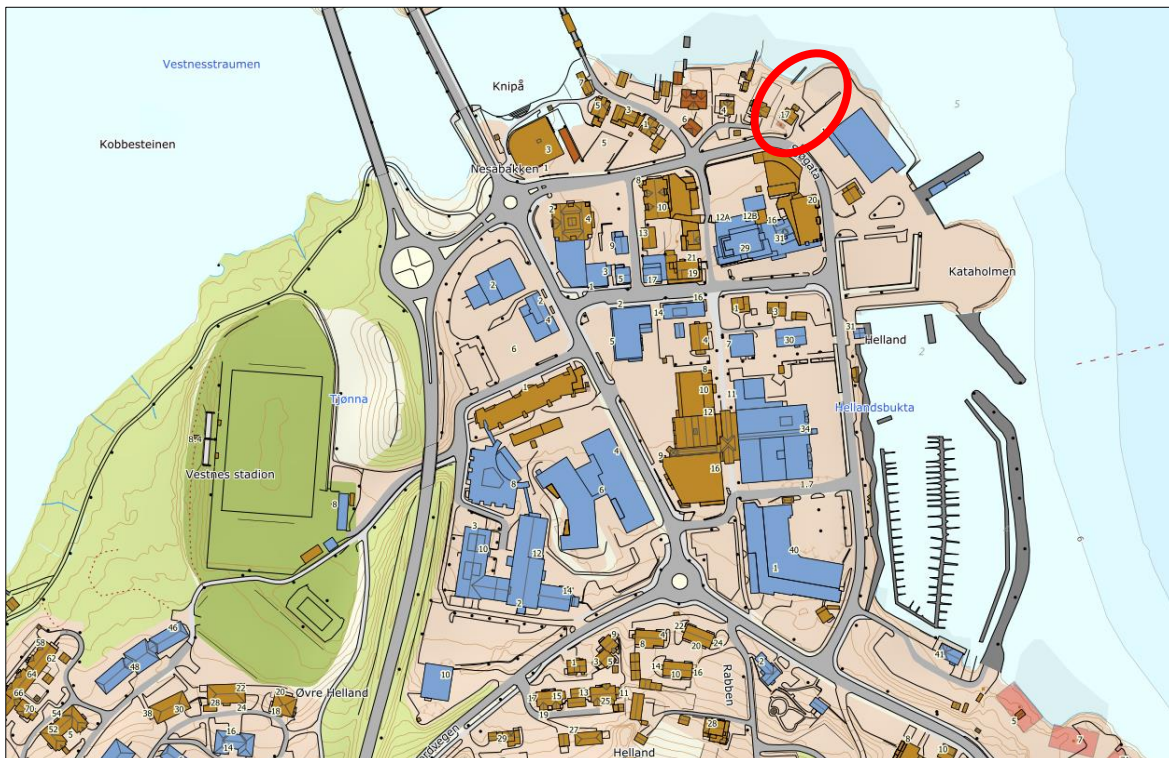
Aktuelle statlige føringer:

- Retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442/21
- Håndbok N100 Veg- og gateutforming
- Rundskriv T1/08 Om barn og planlegging
- Leikeplassar – Lokalisering og utforming, Statsforvalteren sine råd i plansaker.
- DSB sin veileder; Havnivåstigning og stormflo

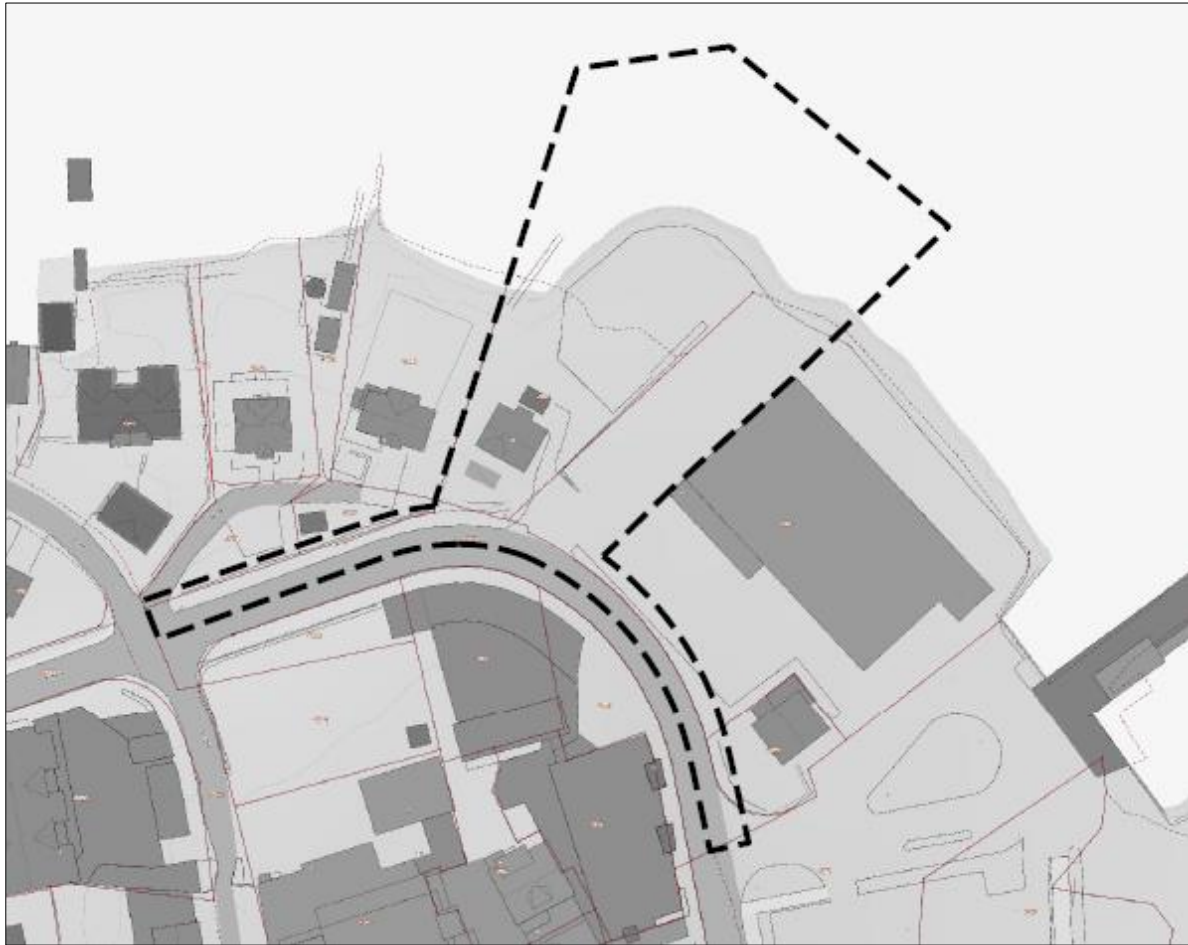
4. Planområdet – eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger langs Sjøgata i Helland sentrum på eiendom gnr/bnr 46/56. Det er i tillegg til tomten tatt med noe mer areal for å kunne vurdere felles tilkomst til tiltaket og eksisterende næringsbygg.



Planområdets plassering er markert med rød sirkel. Kilde kart: www.gislink.no



Plangrense lagt til grunn ved oppstart av planarbeidet.

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Eiendom gnr/bnr 46/56 består i dag av en enebolig. Mot vest består de tilgrensende områdene av frittliggende eneboliger, mens det mot øst er etablert et næringsbygg med matforretning. Næringsbygget er delvis etablert på fylling i sjø. Mot sør består bebyggelsen av bygg med sentrumspreget på 3-5 etasjer. Flere av disse bygningene har kombinert bruk med næring, hotell og bolig. 1. etasjen er forbeholdt næringsaktivitet.

4.3 Landskapet og stedets karakter

I NIJOS sin inndeling av landskapsregioner ligger Vestnes i regionen «Midtre bygder på Vestlandet». Denne regionen danner beltet mellom den ytre kysten og de indre bygdene. Landskapet er preget av avrunda fjell og store åser, noe som er i kontrast til det mer alpine fjellandskapet lenger inn i landet. Store fjordløp særpreger regionen.

Selve planområdet ligger på en flate nede ved fjorden. Området er sentrum i kommunen, og bebyggelsen består i stor grad av større volum som danner gateløp og plasser. I randsonen av sentrumsbebyggelsen ligger det småhusbebyggelse.

4.4 Kulturminner og kulturmiljø

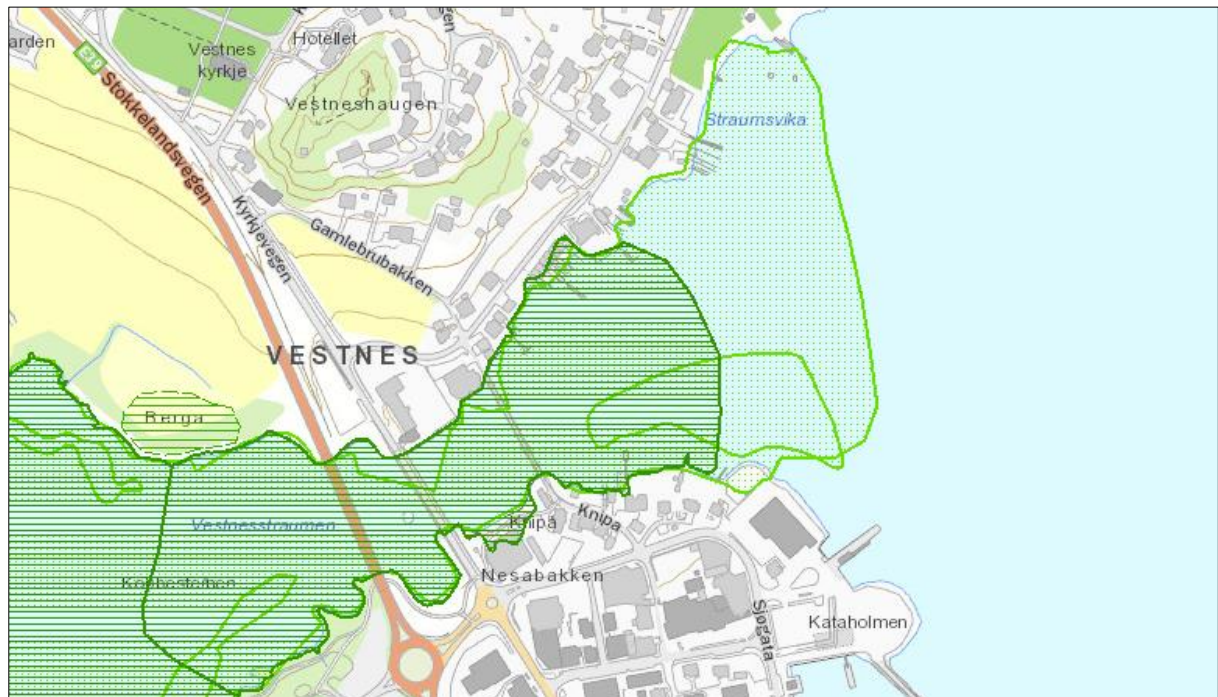
I forbindelse med områdereguleringsplanen er det gjennomført arkeologiske registreringer. innenfor avgrensingen til detaljreguleringsplanen er det ikke registrert funn av automatisk fredede kulturminner.

Planområdet berører heller ikke kulturminner eller kulturmiljø fra nyere tid med verneinteresser.

4.5 Naturverdier

Det er registrert flere naturtyper i området. Naturtypene er registrert i sjøen. Blant de registrerte naturtypene er det ålegrasssamfunn som er lokalt viktige. Videre er det registrert naturtypen grunne strømmer (viktig) og naturtypen bløtbunnsområder i strandsonen (svært viktig).

Flatevågen er tilholdssted for flere sjøfuglarter.



Kartutsnittet viser viktige naturtyper i sjø som grenser til planområdet. kilde. www.gislink.no

4.6 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk

Det foreligger ikke registreringer eller kartlegginger som tilsier at planområdet er benyttet til rekreasjon og friluftsliv, men planområdet ligger i strandsonen og det er i områdereguleringsplan satt en byggegrense mot sjø.

4.7 Trafikkforhold

Kjøretilkomsten til planområdet skjer via Sjøgata. Avkjørsel til planområdet er felles med eksisterende matvareforretning. Det foreligger ikke tall for trafikkmengden i denne delen av Sjøgata, men i Brugata er det en antatt ÅDT på om lag 2950. Brugata er den viktigste gjennomfartsåren gjennom Helland sentrum og det er rimelig å anta at trafikken i Brugata er høyere enn i Sjøgata.

Det er i den nasjonale vegdatabasen ikke registrert trafikkulykker i eller tilknyttet planområdet. Ser en på ulykkeoversikten for hele sentrum ser en at det flere plasser har vært ulykker mellom gående og kjøretøy, men kun et fåtall av disse har skjedd de siste ti årene. Det er etablert et ensidig fortau forbi planområdet, men det er ikke etablert gode krysningspunkt.

Fra planområdet er det gangavstand til kollektivknutepunkt med buss.

4.8 Barns interesser

Det er ikke registrert eller spesielle forhold på stedet som tilsier at området er viktig for barns og unges interesser.

4.9 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger svært sentralt og har kort vei til skole, barnehage, idrettsanlegg og offentlige tjenestetilbud.

4.10 Teknisk infrastruktur

Det ligger i dag tekniske infrastruktur i Sjøgata som tiltaket kan koble seg til.

4.11 Grunnforhold



Den mørkeblå fargen dekker planområdet og viser områder med marine strandavsetninger. Kilde: NGU, www.gislink.no

Området er i løsmassekart registrert som marin strandavsetning. Det er gjennomført en geoteknisk vurdering av tomta. Denne vurderingen konkluderer med at det ikke er fare for områdeskred, men at det må gjennomføres en geoteknisk prosjektering dersom det skal gjennomføres byggeprosjekt.

4.12 Fjellskred

Planområdet er berørt av en tsunami fra et mulig fjellskred fra Opstadhornet. Oppskyllingshøyden som berører planområdet, har en årlig nominell sannsynlighet $\leq 1/5000$. Denne oppskyllingshøyden vil derfor ikke få direkte påvirkning på planlagte tiltak.

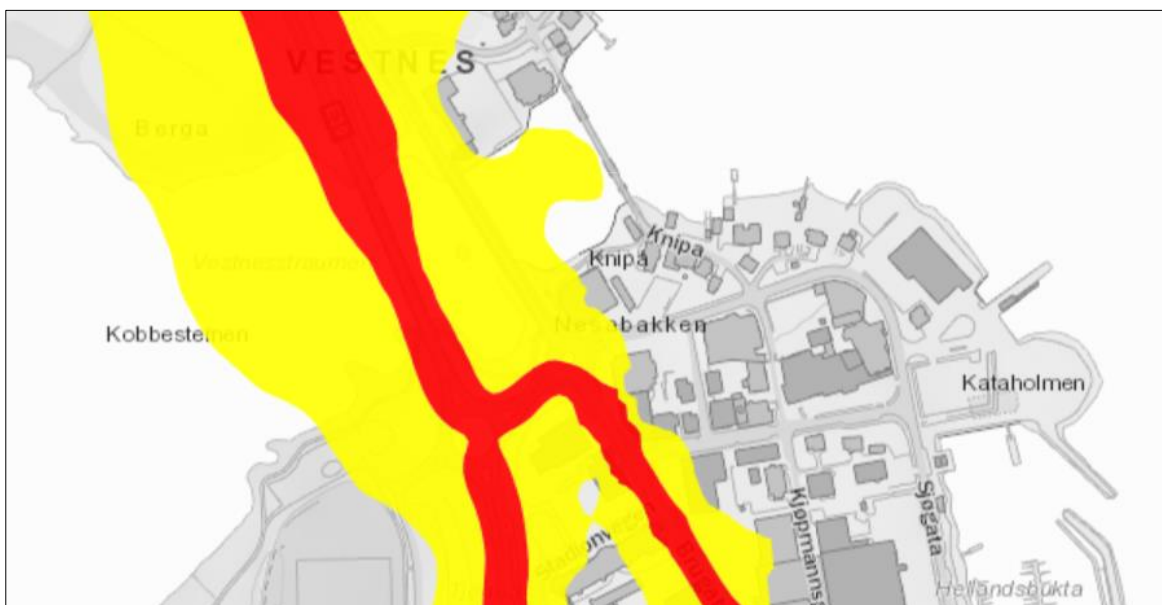


Oppskyllingshøyde ved fjellskred fra Opstadhornet med årlig nominell sannsynlighet $\leq 1/5000$. Kilde: NVE

4.13 Støyforhold og luftforurensning

I Statens vegvesen sine prognoser for fremtidig vegstøy er det utarbeidet en støysone for E39. Den gule støysonen berører ikke planområdet. Det foreligger ikke egne beregninger for Sjøgata.

Det er ikke registrert luftforurensning tilknyttet planområdet.



Prognose for støysone 15-20 år fram i tid. Utarbeidet av Statens vegvesen. www.gislink.no

5. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Under er det listet opp risiko som er avdekket i ROS-analysen og som vil kunne kreve avbøtende tiltak. Det vil si risiko i gul og rød sone i matrisen under. ROS-analysen med vurdering av alle aktuelle forhold følger planen som eget vedlegg.

Svært sannsynlig					
Meget sannsynlig					
Sannsynlig		-Stormflo/havnivå -Overvann -Klimaendringer -Påvirkning av grunnforhold - Støy	-Forurensing i grunnen		
Mindre sannsynlig					
Lite sannsynlig				-Løsmasser	
	Ufarlig	En viss fare	Kritisk	Farlig	Katastrofalt

Konsekvenser

5.1 Kartlagt risiko

Stormflo/havnivåstigning

Området ligger utsatt til for havnivåstigning og stormflo. Det må innarbeides en faresone for flom i plankartet. Faresonen skal dimensjoneres med tanke på 200-årsflom jf. teknisk forskrift. Det må i tillegg til faresonen innarbeides bestemmelser som ivaretar sikkerheten.

Overvann

Planområdet har kort vei til resipienten. Området består i stor grad av harde flater dag. Det må utarbeides en overordna VA-plan som sikres at tiltaket ikke fører utfordringer med overvann for naboeiendommene. Krav om Va-plan må sikres i planens bestemmelser.

Klimaendringer

Planområdet grenser til sjø og er utsatt for havnivåstigning i kombinasjon med stormflo. Dette vil sikres i planen ved hjelp av faresone for flom med tilhørende bestemmelser. Det vises til punktet om stormflo/havnivåstigning.

Fare for forurensning i grunnen

Det foreligger registreringer av forurenset sjøbunn i nærområdet. Det må derfor gjennomføre prøver av grunnen innenfor planområdet før utfylling i sjø kan skje. Det må innarbeides bestemmelser som sikrer at det bli gjennomført prøvetaking av sjøbunnen, samt at nødvendige tillatelser foreligger før eventuell utfylling kan skje.

Påvirkning på løsmasser og grunnforhold

Området ligger under marin grense, og det er gjennomført geotekniske vurderinger for området. Rapporten konkluderer med at det ikke er fare for områdeskred, men geoteknikk må inngå som del i prosjekteringsfasen for å unngå setningsskader. Det må innarbeides bestemmelser i planen som sikrer at geoteknisk prosjektering blir gjennomført i byggefasen.

Støy

Tiltaket ligger utenfor gulstøysone fra E39.

Trafikkmengden og hastigheten i Sjøgata avtar betydelig i forhold til E39 og Brugata der det foreligger støyprognoser. Med bakgrunn i overnevnte og plassering av ny bebyggelse vil en kunne oppnå tilfredsstillende støyforhold.

5.2 Risiko før og etter plan

Det er avdekket noen risiko-forhold i ROS-analysen. Med krav om avbøtende tiltak vil risikoen reduseres og risikobildet for og etter plan vil ikke endres vesentlig.

5.3 Avbøtende tiltak

Avbøtende tiltak:

- Krav om VA-plan i planbestemmelsene
- Krav om geotekniske prosjektering av tiltak sikres i bestemmelsene
- Faresone for flom i plankartet med tilhørende bestemmelser
- Bestemmelser om krav til sedimentprøver og nødvendige godkjenninger før utfylling i sjø kan skje.
- Det må innarbeides støybestemmelser som sikrer akseptable støynivå ved soverom og private uteoppholdsareal.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

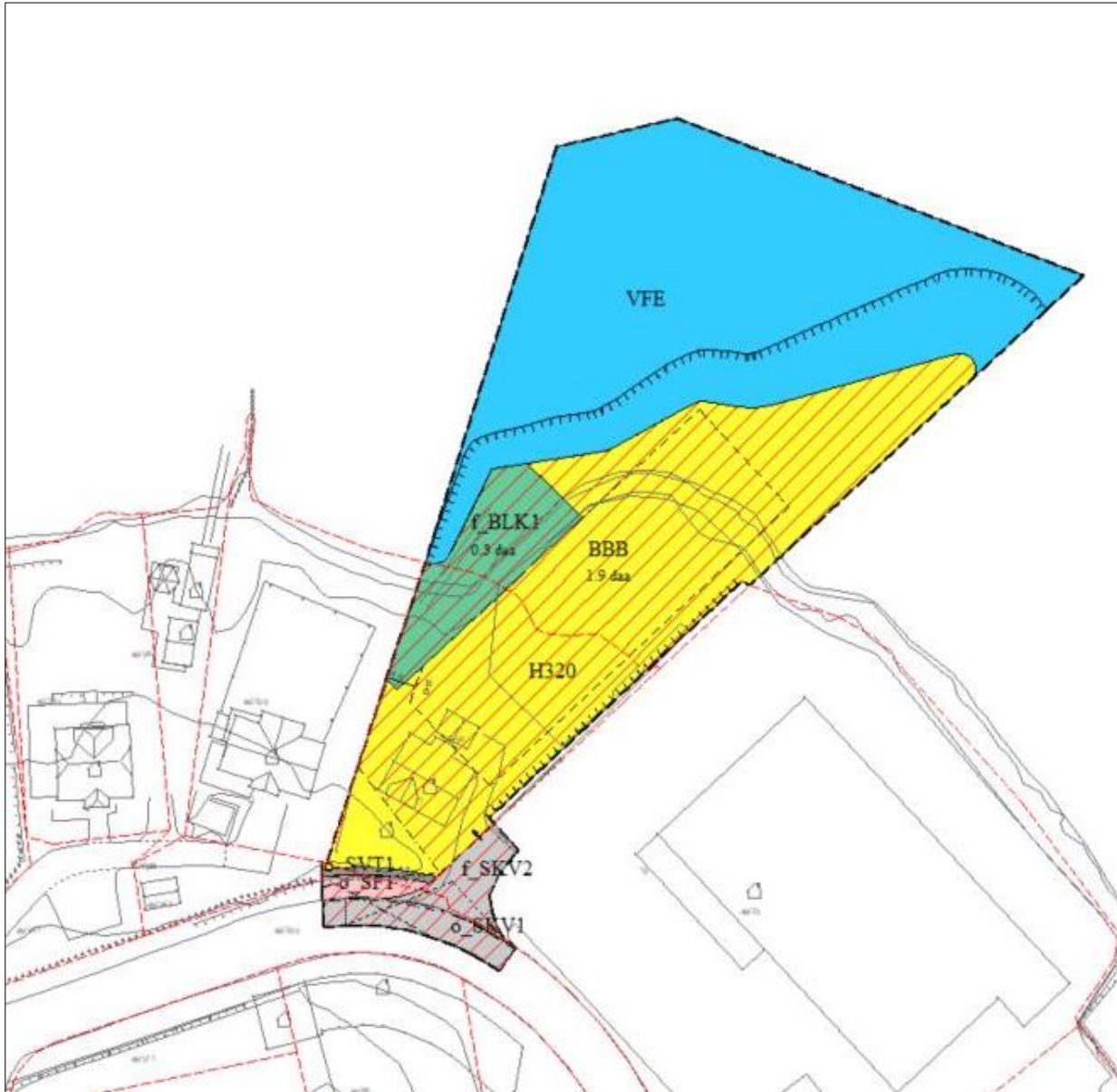
Arealformål	
§ 12-5 Nr. 1 Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1113 – Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse	1,9
1610 - Lekeplass	0,3
Sum areal denne kategori	2,2
§ 12-5 Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 – Kjøreveg	0,2
2012 - Fortau	0,0
2018 – Annen veggrunn – teknisk anlegg	0,0
Sum denne arealkategori	0,3
§ 12-5 Nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Areal (daa)
6100 – Ferdsel	2,2
Sum denne arealkategori	2,2
Sum alle arealkategorier: 4,6	

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Plangrense

Plangrensen er redusert iht. avgrensning ved varslet planoppstart. Reduksjon av plangrense sikrer regulering av landarealer og sjøarealer tilknyttet eiendom 46/56. Med unntak av eiendomsgrense mot øst, følger detaljreguleringsplanen eiendomsgrenser. Mot øst trekkes plangrense 1 meter inn på eiendommen 46/56, for å ikke berøre dagens parkeringsareal tilhørende Rema 1000.

Regulert fyllingsfot i sjø følger også eiendomsgrense da det ikke er ønskelig å omregulere arealer tilknyttet naboeiendommen, som i sentrumsplan er avsatt til byggeformål/utfylling.



Illustrasjonen over er et utklipp av reguleringsplanen. Kilde: Ikon AS

§ 12-5. Nr.1 – Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB)

Innenfor området marker som BBB i plankartet tillates det etablert blokkbebyggelse. Blokkbebyggelsen kan føres opp i 4 etasjer. Maks tillatt gesims- eller mønehøyde er kote 18,5 meter over NN2000.

Maks tillatt grad av utnyttning vil være %BYA=60%. Parkering skal medregnes i %BYA.

Innenfor arealformål BBB og BLK skal det mot eiendomsgrense GID 46/209 etableres en visuell skjerming/støyskjerming. Skjermingen skal etableres som både mekanisk og i form av vegetasjon. Den mekaniske delen av skjermingen skal som et minimum dekke arealformål BBB. Vegetasjon kan benyttes som skjerming mellom eiendommen mot strandsonen.

Lekeplass

Innenfor delområde BLK1 skal det etableres en nærlekeplass. Lekeplassen skal opparbeides med minimum to lekestativ, en benk og noe fast dekke.

§ 12-5. Nr.2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg

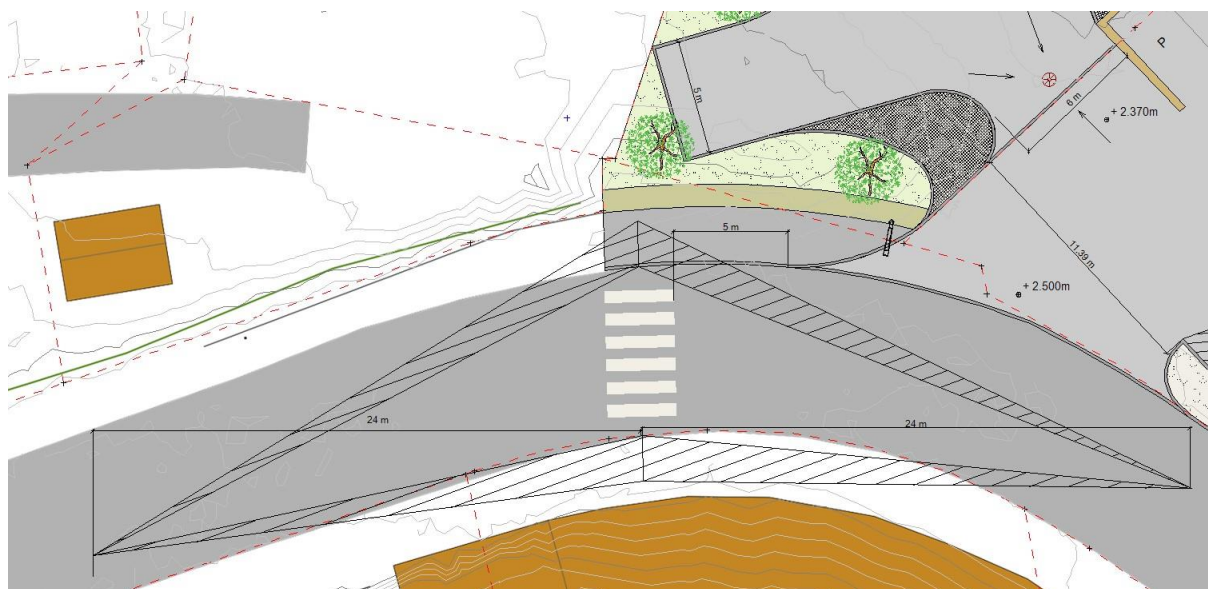
Kjøreveg o_SKV1 er avgrenset i senterlinja i Sjøgata. Denne delen av vegen er tatt med for å vise den faktiske vegbredden i Sjøgata. Områdereguleringsplanen legger opp til en vegbredde på 6,5 meter. Dette er for smalt med tanke på krav om breddeutvidelse i sving/kurver. Denne detaljreguleringsplanen legger opp til å opprettholde dagens vegbredde og regulerer dagens vegbredde gjennom svingen. Dagens vegbredde er på sitt bredeste like over 7 meter.

Kjøreveg f_SKV2 er felles tilkomst til planområdet og tilgrensende næringsareal. Vegen er regulert med samme bredde som i gjeldende områdereguleringsplan.

Fortau

Fortauet er vist som o_SF1 i plankartet. Fortauet har en bredde på 3 meter og følger eiendommen. Fra fortau skal det sikres en sikker krysning av kommunal veg, Sjøgata, for myke trafikanter.

For vurdering av mulighet for etablering av krysning av Sjøgata for myke trafikanter er håndbok N100 og V127 benyttet. Ved fartsgrense 30 km/t og en ÅDT opp til 2000 er gangfelt anbefalt som en del av gangnettet. Ved kryssing av veg ved et kryss, bør gangfelt være så tett opp mot veg som mulig, 1-2 meter eller 5 meter. Gangfelt skal være 3 meter bredt.



Illustrasjonen viser plassering av gangfelt og ivaretagelse av frisiktsone for gangfeltet. Kilde: Ikon AS

Annen veggrunn – tekniske anlegg

Område vist som o_SVT1 er sideareal til fortauene. Innenfor disse områdene tillates oppføring av nødvendige murer og plassering av belysning eller annen nødvendig møblering/tiltak for etablering og drift av veganlegget langs Sjøgata.

6.3 Parkering

Det skal etableres minimum 1,25 parkeringsplasser for bil per boenhet innenfor BBB. Minimum 1 parkeringsplass per leilighet skal være plassert i parkeringskjeller. I parkeringskjeller skal det som minimum sikres 1 HC-parkering. Parkeringsplasser plassert utendørs vil være å regne som gjesteplasser.

Det skal også etableres minimum 1 sykkelparkering per boenhet i planområdet. Sykkelparkering skal som minimum ha faste innretninger, slik at sykler kan låses fast. Forslag for plassering av sykkelparkeringer er vist i utomhusplan for Sjøgata 17 og 19.

6.4 Tilknytning til infrastruktur

Det ligger godt til rette for å koble tiltaket til nødvendig infrastruktur. Tilkobling til vann- og avløpsnett skal skje i henhold til rammeplan som er godkjent av kommunen før utbygging.

6.5 Trafikkløsning

Det vil være felles tilkomst til planområdet og tilgrensende næringsområde via veg markert som f_SKV2 i plankartet. Denne avkjørselsvegen er tilknyttet den kommunale veien Sjøgata. Tilkomsten til boligområdet BBB fra f_SKV2 skjer via avkjørselspilen som er vist på plankartet. Denne avkjørselspilen kan justeres noe for å tilpasse seg innkjøringen til parkeringsanlegget.

Det er regulert inn fortau for at en på sikt skal kunne bedre forholdene for myke trafikanter i området. Fortauet kobles til eksisterende fortau på andre siden av Sjøgata med gangfelt. Per i dag er det kun ensidig fortau langs Sjøgata.

6.6 Uteoppholdsareal

Det skal settes av 30 m² til uteoppholdsareal per boenhet. Deler av uteoppholdsarealet kan være i form av takterrasse samt private balkonger eller liknende. Lekeplassen (BLK1) skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet.

Uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boligene.

6.7 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Tilkobling til det offentlige vann- og avløpsnett skal skje i samsvar med rammeplan som skal være godkjent av kommunen før utbygging kan skje.

6.8 Renovasjon

Det skal etableres en felles løsning for håndtering av avfall. Renovasjonsløsningen skal være plassert i nærheten av tilkomsten til planområdet. En aktuell plassering er vist i egen situasjonsplan vedlagt reguleringsplanen. Utforming av renovasjonsløsningen skal skje i samsvar med føringer fra det lokale renovasjonsselskapet. Ved etablering av 30 boenheter eller flere, skal renovasjonsløsning bestå av nedgravde avfallsbrønner.

6.9 Fylling i sjø

Reguleringsplan tilrettelegger for fylling i sjø. Det er gjennomført dybdemålinger i planområdet som danner grunnlag for fastsettelse av fyllingsfot i sjø. Fyllingsfotens utstrekning kommer frem av plankart.

Virkninger av planforslaget

7.1 Overordnet planer

Området inngår ikke i kommuneplanens arealdel. Den gjeldende overordna planen i området er derfor områderegulering for Helland sentrum. I denne planen er området avsatt til kombinert formål for næring og bolig. Intensjonen i områdereguleringsplanen har vært å legge til rette for næringsaktivitet på bakkeplan og leiligheter i de øvrige etasjene. Området ligger i grenselandet mellom det som er rene næringsareal og rene boligområder. Sentrumsplanen legger til rette for mye næring og potensialet for utvikling av næringsaktivitet er fremdeles stort i de mer sentrale delene av sentrum. En har derfor vurdert at å legge til rette for ren boligutvikling i denne delen av sentrum ikke vil være i stor konflikt med intensjonene i områdeplanen for Helland sentrum.

7.2 Landskap og stedets karakter

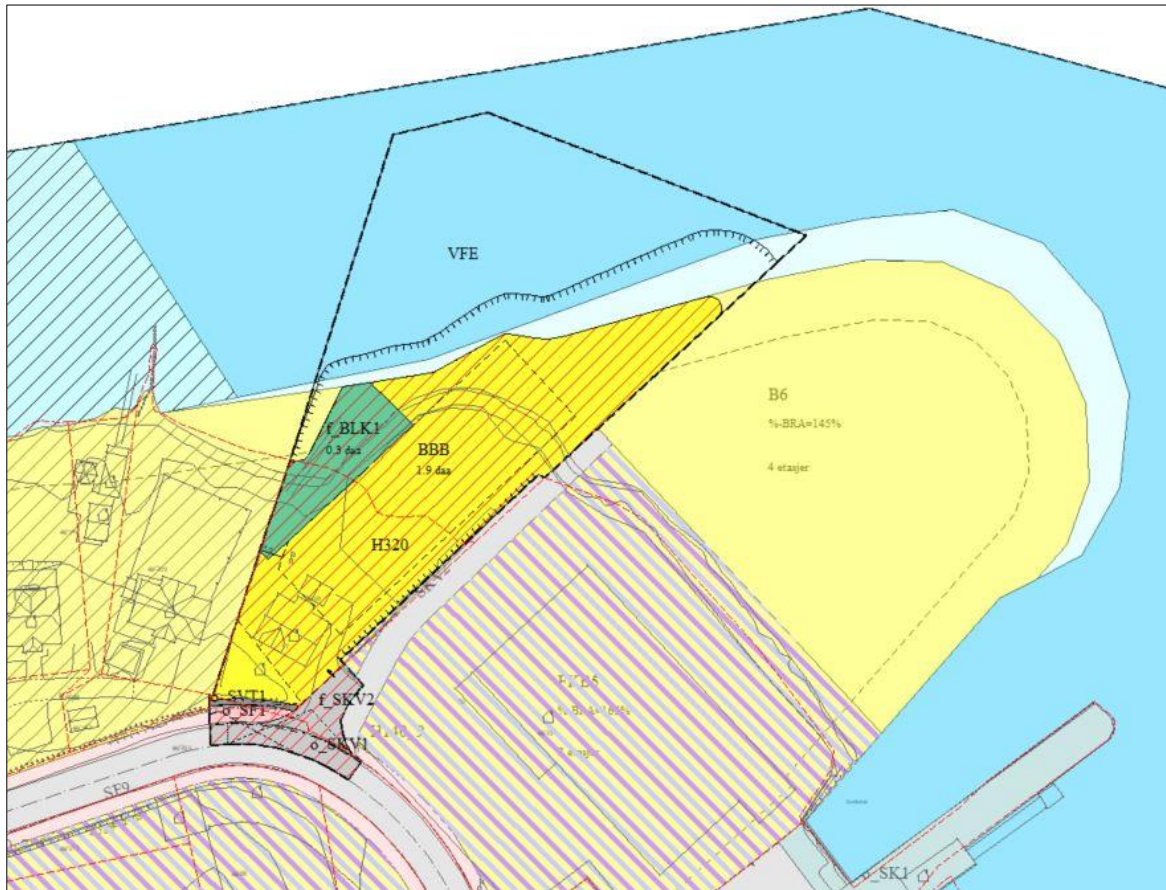
Skalaen på landskapet og den eksisterende sentrumsbebyggelsen tåler større bygningsvolum godt. Det nye bygget vil ikke bryte landskapsilhuetter på en måte som forringer opplevelsen av det overordna landskapet.

Den nye bebyggelsen vil erstatte en enebolig og nærvirkningen av tiltaket vil være tydelig. Blokkbebyggelsen vil danne et markant skille mot den eksisterende eneboligbebyggelsen langs sjøfronten, samtidig vil den nye bebyggelsen oppleves som en forlengelse av den eksisterende sentrumsbebyggelsen. Sistnevnte er i tråd med overordna planer for området som legger til rette for mer «bymessig» bebyggelse på Helland.

7.3 Forhold til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Planforslaget åpner for noe utfylling i sjø. Mulig utfyllingsareal er svært begrenset. Spesielt sett i forhold til allerede frigitt utfyllingsareal i områdereguleringsplan for Helland sentrum. Det mulige skadeomfanget av nytt utfyllingsareal vurderes som svært begrenset.

Det kan ikke utelukkes at det er forurenset grunn i området. For å sikre at eventuell utfylling av masser skjer på en forsvarlig måte, har en etter føre-var-prinsippet stilt krav om sedimentundersøkelser i samsvar med veileder M-350/2015 før utfylling kan skje. I tillegg skal det før eventuell utfylling foreligge en tillatelse etter forurensningsloven.



Illustrasjonen over viser avviket mellom formålsgrensen for bolig i denne planen og overordna plan. Det totale avviket utgjør i ca 37 m². Kilde: Ikon AS

Med bakgrunn i overnevnte er det lite trulig at tiltaket vil medføre irreversibel skade på naturmangfoldet. Omfanget av utbyggingen utgjør ikke en stor belastning og det er lagt til grunn bestemmelser som sikrer miljøforsvarlige teknikker ved utbygging. Området er vurdert som en god lokalisering med tanke på infrastruktur, veier, kulturminner, landskap og servicetilbud med mer. En annen lokalisering av tiltaket vil ikke gi betydelig større gevinst for naturmangfoldet.

7.4 Rekreasjonsinteresser

Det er ikke registrert at området har viktige rekreasjonsinteresser, men byggegrensen i planen legger til rette for at allmennheten kan gå langs strandkanten og rundt bebyggelsen. Det er også stilt krav om at det skal tilrettelegges for allmennheten i planens bestemmelser.

7.5 Trafikkforhold

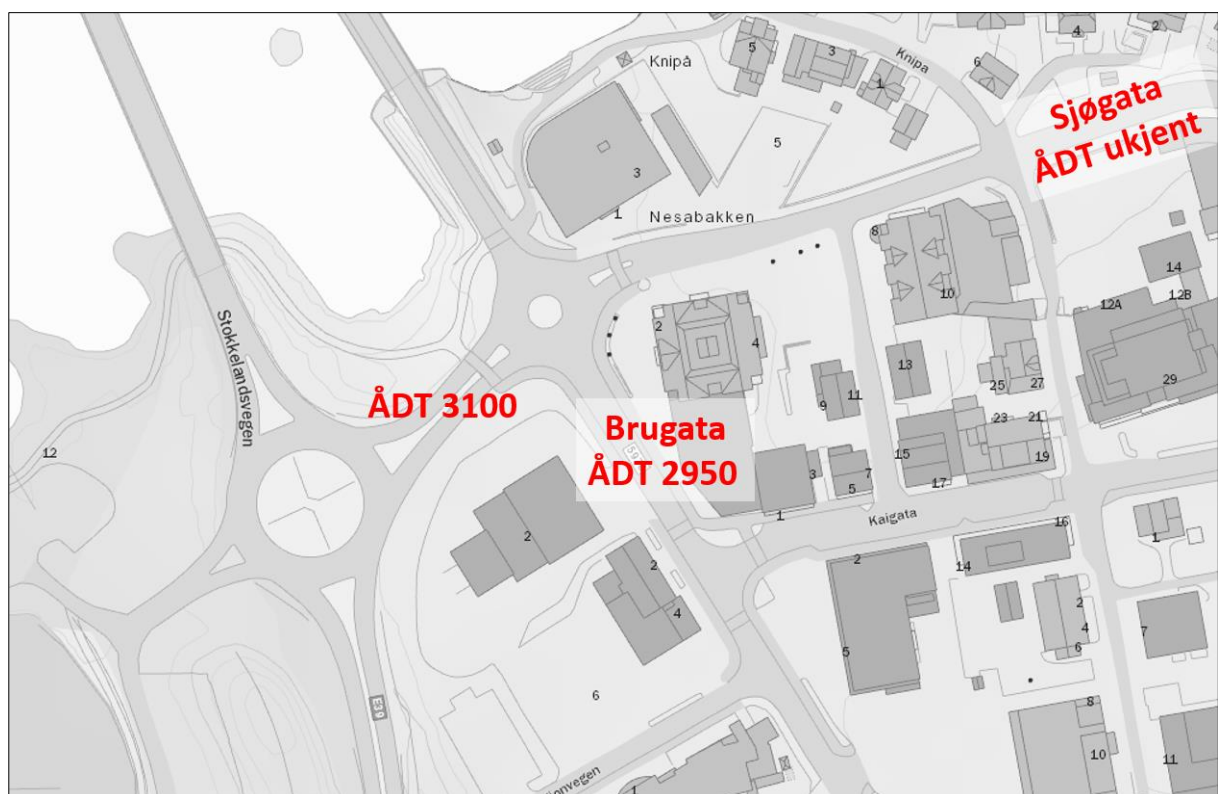
Det regnes med at planområdet vil kunne få ca. 20 nye boenheter. Legger en til grunn 4 bilturer med boenhet så vil dette kunne bety at tiltaket skaper en ÅDT på om lag 80. Den nye trafikken vil samles i en felles adkomst med tilgrensende næringseiendom. Denne adkomsten vil ha tilfredsstillende geometri og siktforhold. I tillegg er det både i denne og

gjeldende planer lagt til rett for tosidig fortau langs Sjøgata. Det er også kort vei til kollektivknutepunkt for buss.

7.6 Støy

Statens vegvesen har utarbeidet støyprognoser 15-20 år fram i tid for E39 og videre inn i Helland sentrum langs Brugata. Det er ikke utarbeidet prognoser for trafikkstøy videre langs Sjøgata.

Trafikkmengden i strekningen mellom rundkjøringen langs E39 og rundkjøringen i Brugata er ÅDT 3100, mens ÅDT i selve Brugata er 2950. Det foreligger ikke ÅDT for Sjøgata. Basert på trafikkmengden i Brugata og avkjøringen fra E39 så er det rimelig å anta at trafikkmengden i Sjøgata er betydelig lavere. Brugata har fartsgrense 50 km/t, mens Sjøgata har fartsgrense 30 km/t. Dette påvirker også støynivået.



Figuren viser kjente ÅDT-tall i området. Kilde: Statens vegvesen

I veileder for behandling av støy i arealplanlegging (M-2061) som utdypet føringene i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), står det i kapittel 2.4:

«Når fartsgrensen er lavere enn 50 km/t og antall kjøretøy per døgn er fra 500 til 1000 kan det vurderes ut fra stedsspesifikke forutsetninger om det er nødvendig å gjennomføre støyutredning. Når trafikkmengden er mindre enn 500 kjøretøy per døgn er det ikke nødvendig å gjennomføre en støyutredning eller vurdere avbøtende tiltak.»

Vi kan ikke med sikkerhet si at trafikkmengden i Sjøgata er lavere enn ÅDT 1000, men med bakgrunn i kjente trafikk tall er det rimelig å anta at det er i den størrelsesorden.

Det er utarbeidet støyprognoser for Brugata. I disse støyprognosen strekker den gule støysonen seg om lag 30 meter fra senterlinje veg – avhengig av hvor på vegstrekningen man måler. Byggegrensen fastsatt i planforslaget er om lag 20 meter fra senterlinja i Sjøgata.

Med bakgrunn i fastsatt byggegrense, fartsnivå og antatt trafikkmengde føler en seg trygg på at den nye boligbebyggelsen vil kunne ha tilfredsstillende støynivå ved soverom, samt at deler av det private uteoppholdsarealet (balkonger) har tilfredsstillende støynivå. Dette må dokumenteres i byggesak når man kjenner den endelige formen til bebyggelsen. Den planlagte felles lekeplassen er også plassert utenfor forventet støysonen fra Sjøgata.

7.7 Barns interesser

Det er ikke registrert at barn og unge har spesielle interesser i området slik det ligger i dag. I planforslaget er det lagt til rette for at de minste barna vil kunne ha umiddelbar tilgang til en nærlekeplass. Nærlekeplassen vil ha lekeapparat, gode solforhold og vil være sikret mot tilgrensende bilvei.

7.8 Sosial infrastruktur

Tiltaket ligger i umiddelbar nærhet til skole og barnehagetilbud. I sentrum er det også tilgang på andre nødvendige tjenestetilbud. Bebyggelsen som det planlegges for i denne planen er forventet å være mest aktuell for eldre eller barnløse. En forventer derfor ikke at planen vil føre til økt belastning av betydning på skole og barnehage.

7.9 Teknisk infrastruktur

Det ligger godt til rette for å koble til vann- og avløpsnett og øvrig nødvendig infrastruktur.

7.10 Avveining av virkninger

Planforslaget avviker fra overordna plan ved at det ikke legges opp til kombinert formål. Det vil si en kombinasjon av bolig og næring. Denne planen legger opp til en ren boligblokk og ligger i en overgangssone mellom sentrumsformål og ren boligbebyggelse. Ettersom tiltaket ligger i randsonen av Helland sentrum og det er gode arealreserver til næringsformål ellers, kan en ikke se at planen strider med hovedintensjonene i overordna plan.

I tillegg legger planen opp til en høyde på bebyggelsen som avviker fra føringene i overordna plan. Det tillates nå en etasje høyere enn i overordna plan. Den nye høyden på 4 etasjer samsvarer med høyden på den øvrige sentrumsbebyggelsen. I utgangspunktet har en tenkt at høyden skal trappes ned mot eneboligbebyggelsen som ligger i randsonen av sentrum. Den økte høyden vil skape en skarpere kontrast mellom sentrumsbebyggelsen og småhusbebyggelsen, samtidig harmonerer den tiltaket godt med bygningsvolumene i sentrum ellers.

En kan ikke se at tiltaket i denne planen vil føre til vesentlige tilsidesettelse av interessene og føringene i overordna planer.